

TESIS

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI APARTEMEN (SATUAN RUMAH SUSUN)



Disusun Oleh :
VIVI EVASARI TJOKRO
NIM : 12113019

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA
2016**

ABSTRAK

Pertumbuhan penduduk di Indonesia mendorong meningkatnya kebutuhan terhadap rumah atau tempat tinggal sehingga semakin banyak lahan yang dibutuhkan. Keterbatasan lahan menyebabkan mahalnya harga rumah, oleh karena itu muncul pembangunan perumahan sistem rumah susun. Rumah susun yang pada awalnya diperuntukkan kepada masyarakat kelas bawah, sekarang telah bergeser kelasnya menjadi apartemen, yaitu rumah susun dengan bentuk dan persepsi yang mewah, untuk masyarakat kelas menengah ke atas. Pemenuhan kebutuhan akan apartemen atau rumah susun membuat banyak muncul perusahaan pembangunan perumahan yang disebut dengan *developer* dengan membangun perumahan sistem rumah susun. Pembangunan perumahan sistem rumah susun ini menjadi bisnis di bidang properti yang sangat menjanjikan. Namun setelah dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, *developer* tidak dapat melakukan perjanjian pendahuluan yaitu perjanjian pengikatan jual beli sebelum memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, kepemilikan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20 % (dua puluh persen), dan hal lain yang diperjanjikan. Ketentuan ini tentu saja menjadi masalah bagi *developer* dalam hal kebutuhan dana yang tidak dapat segera diperoleh sebelum ketentuan tersebut dipenuhi.

Berdasarkan hasil penelitian mengenai perlindungan hukum bagi konsumen apartemen dalam perjanjian pengikatan jual beli dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS), dapat disimpulkan bahwa sebelum lahirnya UURS tersebut, *developer* bertanggung jawab untuk menyerahkan objek perjanjian sesuai dengan yang diperjanjikan dan mengurus segala persyaratan dan perijinan yang diperlukan sebelum membangun apartemen dan sesudah lahirnya undang-undang tersebut, *developer* harus memenuhi persyaratan pembuatan perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) terlebih dahulu sebelum melakukan pengikatan dengan konsumen untuk menjamin kepastian hukum. Sedangkan UUPK, memberikan perlindungan hukum bagi konsumen untuk mendapatkan hak-haknya, dan mengatur pelaku usaha dalam menjalankan bisnisnya. Perlindungan hukum yang dapat diberikan bagi konsumen yang terlibat dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) adalah setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Apabila dinyatakan tidak berhasil, maka gugatan dapat ditempuh melalui pengadilan.

Kata Kunci : perlindungan hukum, konsumen, dan perjanjian pendahuluan jual beli.

ABSTRACT

Population growth in Indonesia, hence the need for the home or place of residence also increased and more and more land is needed. Limitations of land led to the high price of the house, therefore it appears flats housing construction system. Flats that were originally intended for the lower classes because of low economic capabilities, has now shifted his class into apartments, ie flats with the shape and perception of luxury, for the upper middle class society. Meeting the needs of an apartment or house will make many emerging residential development company called system developers to build housing flats. Construction of residential flats system has become a business in the area of property that is very promising. However, after the issuance of Law No. 20 of 2011 on the Flats, developers can not perform a preliminary agreement that is binding sale and purchase agreement before it meets the requirements of certainty on the status of land ownership; possession Building Permit (IMB); availability of infrastructure, facilities, and public utilities; building progress at least 20% (twenty percent); and anything else that agreement. This provision is an issue for developers. This study is normative, because the method of research used a qualitative research method, the data used in the form of secondary data or literature data and legal documents in the form of legal materials. Normative research was conducted by examining the library materials or secondary data, such as legislation, government regulations related legal theories, and the opinion of legal experts.

Based on the results of research on legal protection for consumers apartment in binding sale and purchase agreement associated with Law No. 8 of 1999 on Consumer Protection (BFL) and Law No. 20 Year 2011 on the Flats (UURS), it can be concluded that before the birth UURS the developer is responsible for handing the object agreement in accordance with the agreement and take care of all the necessary requirements and permits before building the apartment and after the birth of the law, developers must meet the requirements of making a preliminary sale and purchase agreement (CSPA) before doing the binding to consumers to ensure legal certainty. While UUPK, provide legal protection for consumers to get their rights, and set up businesses in doing business. Which may be granted legal protection for consumers involved in the Preliminary Sale and Purchase Agreement (CSPA) is any aggrieved consumer can sue businesses through the institution in charge of resolving disputes between consumers and businesses through the Consumer Dispute Settlement Board (BPSK). If declared unsuccessful, then the claim can be pursued through the courts.

Keywords : “legal protection”, “consumers”, and “binding sale and purchase agreement”.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSYARATAN GELAR.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
MOTTO	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT.....	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang Permasalahan	1
2. Rumusan Masalah	10
3. Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
4. Tinjauan Pustaka	11
5. Pendekatan Penelitian	25
6. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	26
7. Sistematika Penulisan	28

BAB II PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PEMBELIAN APARTEMEN BERDASARKAN UUPK No. 8 TAHUN 1999

A. Persyaratan dan Pengertian Apartemen	30
B. Pengertian dan Tanggung Jawab Pengembang (Pelaku Usaha)	
1. Pengertian pengembang (pelaku usaha)	33
2. Perilaku pelaku usaha	35
3. Tanggung jawab pengembang (pelaku usaha)	38
C. Tinjauan Umum Perlindungan Konsumen Apartemen	
1. Pengertian konsumen apartemen	44
2. Perlindungan hukum bagi konsumen menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen	45
3. Klausula baku sebagai pelanggaran hak konsumen	53

BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN APARTEMEN DALAM PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI (PPJB) MENURUT UURS No. 20 TAHUN 2011 dan KEPMENPERA No. 11/KPTS/1994

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	
1. Pengertian perjanjian	57
2. Syarat sah perjanjian dan asas perjanjian berdasarkan KUHPerdata	59
B. Tinjauan Umum Tentang Dasar Hukum Rumah Susun (Apartemen)	
1. Asas kepemilikan atas satuan rumah susun	61
2. Hak atas tanah untuk pembangunan rumah susun	65
3. Problematika hukum hak milik satuan rumah susun dalam Pembebanan dan peralihan hak atas tanah	74

C. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Apartemen antara Pengembang
Dengan Konsumen

1. Perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah susun
secara perjanjian pendahuluan jual beli 82
2. Konsekuensi hukum bagi pengembang satuan rumah
susun 87

BAB IV PENUTUP

1. Kesimpulan 88
2. Saran 90

DAFTAR BACAAN..... 91



BAB IV

PENUTUP

Pembahasan terhadap penelitian tentang perlindungan konsumen menurut undang-undang perlindungan konsumen dalam perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) apartemen atau rumah susun, serta pembuatan PPJB sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang rumah susun yang mendasarkan pada keseimbangan hak dan tanggung jawab dari masing-masing pihak, yaitu antara pihak pembeli dan pihak penjual yang biasa disebut sebagai pengembang/*developer*, dan akhirnya sampai pada kesimpulan dan saran sebagai berikut :

KESIMPULAN

1. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perlindungan konsumen ini adalah kurangnya kesadaran hukum baik dari konsumen maupun pelaku usaha / pengembang dan juga kurang memadainya peraturan perundang-undangan khususnya Undang-undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 yang tidak secara eksplisit dan tegas mengatur perlindungan konsumen di bidang perumahan pada umumnya dan konsumen apartemen pada khususnya.
2. Perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) apartemen dan rumah susun dalam pembuatannya masih kurang memperhatikan kesesuaiannya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, banyak kepentingan bisnis mendasari pembuatan PPJB ini, sehingga konsumen dengan keterbatasan pengetahuan

tentang peraturan yang ada, menjadi pihak yang “terpaksa” menerima dan menjadi pihak yang juga sering dirugikan karena pada PPJB tidak diatur tentang kejelasan kepemilikan sesuai hak konsumen. Sesuai dengan undang-undang tentang rumah susun No. 20 tahun 2011, kepemilikan apartemen atau satuan rumah susun adalah kepemilikan atas benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS). PPJB harus mengatur secara lengkap dan jelas apa yang dimaksud dengan kepemilikan bersama dan apa yang menjadi hak-hak konsumen. Kewajiban mengurus dan menyelesaikan SHMSRS harus dijelaskan dalam PPJB, menjadi kewajiban pengembang.

SARAN

1. Penyelesaian atau jalan keluarnya adalah meningkatkan kesadaran hukum para pihak dengan memberikan pendidikan, penyuluhan dan pengawasan dari lembaga-lembaga terkait dan pemerintah. Meningkatkan sosialisasi Undang-undang Perlindungan Konsumen No. 8 tahun 1999, terutama memberi pengetahuan yang cukup kepada masyarakat, agar masyarakat mengetahui hak dan kewajibannya sebagai konsumen. Dengan mengetahui hak dan kewajibannya konsumen dapat melakukan pilihan yang tepat terutama apabila terjadi perselisihan atau sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha. Konsumen dapat menentukan sikapnya sesuai dengan apa yang dikehendaki atau menjadi tujuan dari Undang-undang Perlindungan Konsumen. Perlunya penyempurnaan Undang-undang Perlindungan

Konsumen No. 8 Tahun 1999, mengingat telah dibuat pada 15 (lima belas) tahun yang lalu dan saat ini kurang memadai dengan perkembangan bisnis dan transaksi yang ada, khususnya transaksi jual beli di bidang perumahan / apartemen.

2. PPJB apartemen atau rumah susun diwajibkan dibuat dalam bentuk tertulis secara notariil dengan mencantumkan secara detail dan terperinci mengenai kondisi apartemen yang akan diterima oleh konsumen baik secara fisik, luasan, maupun secara legalitas kepemilikan hak atas satuan rumah susun tersebut. Menyebutkan dengan jelas dan detail kewajiban dan hak pengembang, serta kewajiban dan hak konsumen, sehingga dapat memberikan kekuatan hukum terutama dalam pembuktian apabila terjadi perselisihan di antara para pihak di kemudian hari.

Instansi pemerintah di daerah yang terkait dengan pembangunan apartemen lebih meningkatkan sosialisasi peraturan-peraturan tentang apartemen khususnya UURS No. 20 tahun 2011 kepada pengembang-pengembang dan konsumen, sehingga baik pengembang maupun konsumen sama-sama mengetahui hak dan kewajibannya dengan jelas dan lengkap.

DAFTAR BACAAN

LITERATUR :

- Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, edisi revisi, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2007
- Badruzaman, Mariam D, *Perjanjian Baku, Perkembangannya di Indonesia*, Bina Cipta, Jakarta, 1994
- Eman Ramelan, Andy Hartanto dan Agus Sekarmadji, *Problematisa Hukum Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*, Laksbang Grafika & Andy Institute, Surabaya, 2013
- Erwin Kallo, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunami)*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum tentang PerlindunganKonsumen*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001
- H. Salim, “*Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdara*”, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006
- Happy Susanto, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, Visimedia, Jakarta, 2008
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung, 2010,
- J.Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan (Karakteristik Jual Beli yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya)*, Lasbang Justitia, Surabaya, 2014
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Komariah, *Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, 2002
- M. Ali Mansyur, *Penegakan Hukum tentang Tanggung Gugat Produsen dalam Perwujudan Perlindungan Konsumen*, Genta Press, Yogyakarta, 2007
- Nasution AZ, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Daya Widya, Jakarta, 2000

Nining Muktamar, *Berperkara Secara Mudah, Murah dan Cepat, Pengenalan Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa Konsumen*, Piramedia, Jakarta, 2005

Nurmandjito, *Kesiapan Perangkat Perundang-undangan Tentang Perlindungan Konsumen*, Mandar Maju, Bandung, 2000

P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2009

Sadar M, M Taufik Makarao, Habloel Mawadi, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Akademia, Jakarta, 2012

Sidharta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta, 2000

Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010

Widjaja G. dan Yani A., *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001

Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

R. Subekti, dan R. Tjitrosudibjo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradya Paramita, Jakarta.

Undang-Undang Republik Indonesia, Nomor 8 Tahun 1999, Tentang *Perlindungan Konsumen*.

Undang-Undang Republik Indonesia, Nomor 20 Tahun 2011, Tentang *Rumah Susun*

Undang-Undang Republik Indonesia, Nomor 1 Tahun 2011, Tentang *Perumahan dan Kawasan Pemukiman*

Undang-Undang Republik Indonesia, Nomor 5 Tahun 1960, Tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

Keputusan Menteri Perumahan Rakyat, Nomor 11/KTPS/1994, Tentang *Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*

KARYA ILMIAH :

Ayu Dyah Utami Putri, *Tanggung Jawab Developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Undip, Semarang, 2010

Elmaliza, *Kepemilikan Bersama Terhadap Tanah Pertapakan Atas Bangunan Rumah Susun yang dikuasai Dengan Sistem Strata Title*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2010

LAIN - LAIN :

B. Resti Nurhayati, *Kisi Hukum, Majalah FH Unika Soegijapranata*, Unika, Semarang 2001

[http://www.hukumsumberhukum.com/2014/asas-kebebasan membuat janji dan etika baik](http://www.hukumsumberhukum.com/2014/asas-kebebasan-membuat-janji-dan-etika-baik/), diunduh Kamis, 12 Februari 2015.

<http://www.jurnalhukum.com/category/hukum-perikatan/>, diunduh Kamis, 12 Februari 2015

<http://id.m.wikipedia.org/wiki/apartemen>, diunduh 5 Februari 2015

